Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Moderne 2-Zimmer Wohnung an der Johanneskirche

Objektnummer: 25022036

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 64 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Auf einen Blick

Objektnummer	25022036
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.05.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Die Immobilie

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Die Immobilie

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

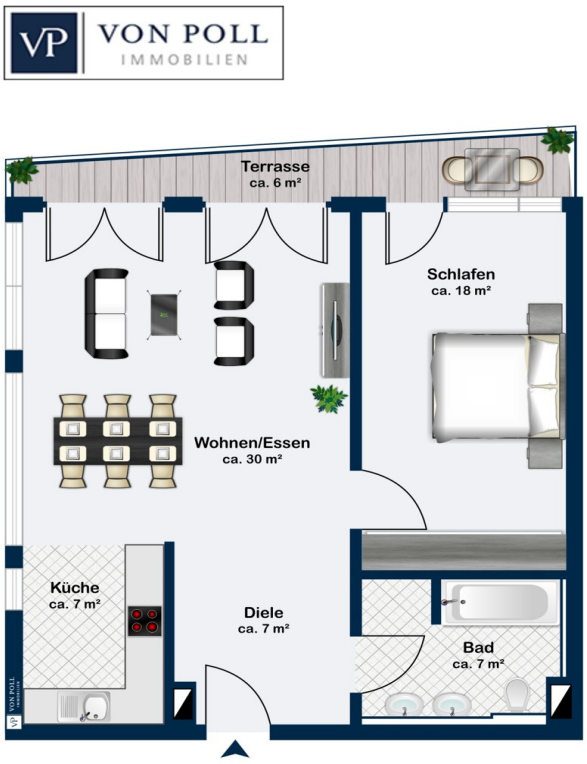
Die Immobilie

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Die Immobilie

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser stilvollen Wohnung im Erdgeschoss, die auf ca. 64 m² Wohnfläche modernen Komfort und eine hochwertige Ausstattung bietet. Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine elegante Gestaltung. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Das Highlight ist der kleine Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien schafft, perfekt für entspannte Momente im Freien. Ein besonderes Merkmal ist der Aufzug, der barrierefreien Komfort garantiert und den Alltag erleichtert. Das Baujahr 2012 sorgt für eine moderne und energieeffiziente Bauweise, die nachhaltigen Wohnkomfort gewährleistet. Zudem besteht die Möglichkeit, die Verbindung zu einer benachbarten 4-Zimmer-Wohnung herzustellen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für Investoren oder Familien, die Platzbedarf flexibel gestalten möchten.

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Ausstattung und Details

Ausstattung des Gebäudes:
- Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum für zusätzlichen Komfort
- Aufzug, der alle Etagen inklusive Tiefgarage und Kellergeschosse verbindet

Ausstattung der Wohnung:
- stufenloser Zugang
- Bequeme Fußbodenheizung für angenehmes Wohnen
- Hochwertiger Eichenriemen-Parkett
- Raumhöhe von 2,80 m
- Separater Abstellraum im Keller für zusätzlichen Stauraum
- Balkon auf der Nordseite, ideal für entspannte Momente im Freien
- Verbindung zur benachbarten 4-Zimmer-Wohnung möglich, so könnten Sie eine 6-Zimmer Wohnung realisieren
- eine kooperierende Architektin und Interior Designerin entwirft Ihnen gerne einen Grundriss für die Zusammenlegung der Wohnungen. Sprechen Sie uns gerne bzgl. der verschiedenen Möglichkeiten an.

Vermietungsdetails:
Seit 01.09.2020 vermietet
Kaltmiete: 790 €
+ Nebenkosten: 190 €
= Gesamtwarmmiete: 980 €

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Alles zum Standort

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im Herzen der Freiburger Wiehre, einem der charmantesten und traditionsreichsten Stadtteile Freiburgs. Nur wenige Schritte von der imposanten Johanneskirche entfernt, liegt die Wohnung idyllisch in einer ruhigen zweiten Reihe – geschützt vom städtischen Trubel und dennoch hervorragend angebunden. Die Wiehre besticht durch ihre historische Bausubstanz, prächtigen Altbauten und eine lebendige Nachbarschaft mit hohem Wohnwert. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Wochenmärkte, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, während Naherholungsgebiete wie das Ufer der Dreisam, der Sternwald oder der Schlossberg nur einen Spaziergang entfernt sind. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe – erreichen Sie die Freiburger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die Universität in wenigen Minuten. Auch mit dem Fahrrad erreichen Sie alles bequem und schnell. Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – ruhig, grün und doch mitten in der Stadt. Ein perfekter Ort für alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25022036 - 79102 Freiburg im Breisgau / Wiehre – Wiehre

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com